Marché de la revente

Le rythme des ventes S.I.A.® demeure effréné

Le marché local de la revente a battu des records pendant sept années consécutives, et il semble bien que cette tendance se poursuivra en 2007 et en 2008, car le nombre de transactions devrait avoisiner 4 000. La SCHL prévoit que le volume des ventes S.I.A.® croîtra de 13,8 % cette année pour se hisser à 4 025, puis qu'il s'établira à 3 950 l'an prochain. Puisque la majorité des ventes de logements neufs s'effectuent désormais par l'entremise du S.I.A.®, l'activité plus intense dans le secteur de la construction résidentielle aura une incidence positive sur le total des ventes S.I.A.® au cours des deux prochaines années. En outre, les inscriptions courantes, qui se maintiennent à de hauts niveaux, ont amélioré le choix de propriétés existantes offert aux acheteurs à l'échelle locale. Ce volume accru a aidé le marché de la revente à arracher des acheteurs éventuels au marché du neuf, qui exige des prix plus élevés; il a donc donné encore plus de munitions à la demande de logements existants. En raison du fossé qui se creuse entre les prix sur ces deux marchés, davantage d'accédants à la propriété choisissent une habitation existante plutôt que neuve, ce qui se répercute sur le volume des reventes.

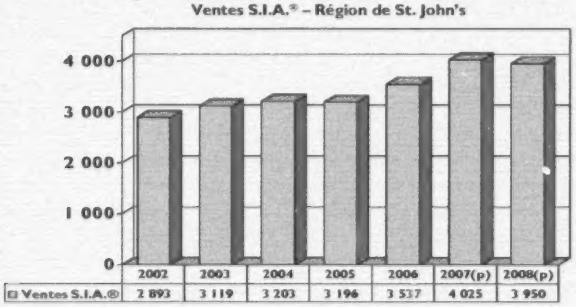
Le marché de la revente redevient équilibré

Après avoir favorisé les vendeurs durant trois ans, le marché de l'existant de la région de St. John's est devenu équilibré en 2005. Il l'est cependant resté moins d'un an, étant donné que la robustesse des ventes a été neutralisée par une montée en flèche des inscriptions courantes. En fait, le bond enregistré au titre des inscriptions courantes en 2006 a fait baisser le rapport ventes-inscriptions courantes, qui a touché son plus bas niveau depuis 1999. En mai 2006, le marché de la revente de St. John's est donc devenu favorable aux acheteurs. L'état du marché fera l'objet d'une analyse plus poussée si les résultats du quatrième trimestre le justifient, mais la tendance observée pour le rapport ventes-inscriptions courantes et une combinaison d'autres facteurs semble indiquer que le marché se rapproche à nouveau du seuil d'équilibre. Comme le stock est encore bien garni, les acheteurs continuent d'avoir accès à un choix relativement large en comparaison des années précédentes. Toutefois, les logements restent sur le marché pendant moins de jours, en moyenne, tandis que les prix, qui étaient stables depuis 2005, ont recommencé à monter. Compte tenu du fait que les acheteurs sont désormais moins sensibles au prix et que les vendeurs ont réduit leurs attentes à cet égard, les agents immobiliers devraient avoir moins de mal à conclure des ventes de propriétés résidentielles. Selon les prévisions de la SCHL, les inscriptions courantes demeureront relativement abondantes : certains vendeurs voudront réaliser des gains sur leur avoir propre foncier; d'autres voudront emménager dans une habitation de moindre superficie, phénomène qui est soutenu par de récentes tendances démographiques. Bon nombre des logements continueront de trouver preneur auprès de propriétaires voulant passer à une habitation d'un cran supérieur, qui forment un segment du marché de plus en plus actif. En conséquence, on peut s'attendre à ce que le marché local de la revente devienne équilibré d'ici la fin de 2007.

Figure 2

Le rythme des ventes S.I.A.® demeure effréné

Ventes S.I.A.® – Région de St. John's



	2002	2003	2004	2005	2006	2007(p)	2008(p)
Ventes S.I.A.®	2 893	3 119	3 203	3 196	3 537	4 025	3 950

Source : ACI
P : prévisions de la SCHL
S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Hausse prévue des prix

Le marché est presque en équilibre, si bien que la croissance des prix devrait être modérée cette année et l'an prochain. On prévoit que le prix S.I.A.® moyen des logements se situera à 148 000 $ au 31 décembre 2007, ce qui représente une progression de 6,1%; en 2008, il augmentera de 6,4 % pour atteindre 157 500 $. Comme le segment des propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur est très actif sur le marché, ce sont les maisons de deux étages qui connaîtront la hausse de prix la plus importante durant la période de deux ans. Étant donné

que les frais de possession sont supérieurs aux charges de remboursement hypothécaire et au coût de l'énergie, on continuera d'observer un affaiblissement de la demande de maisons de deux étages de la part des accédants à la propriété. À cet égard, la maison de plain-pied, avec ou sans appartement au sous-sol, restera vraisemblablement une option privilégiée par ceux-ci.

Marché du neuf

La conjoncture demeurera favorable pour les mises en chantier d'habitations

Puisque le solde de la migration interprovinciale s'améliore, la demande de logements croîtra à Terre-Neuve-et-Labrador cette année, et elle ne fléchira que légèrement l'an prochain. Le nombre d'habitations commencées montera à 2 325 dans la province en 2007 et devrait s'établir à 2 250 en 2008. Dans la région métropolitaine de St. John's, la conjoncture demeurera favorable. L'activité s'intensifiera dans le secteur de la construction résidentielle, car elle sera stimulée par la solidité des fondamentaux économiques et démographiques. De plus, le projet énergétique annoncé récemment devrait entraîner un accroissement de la migration vers la région, ce qui renforcera l'appui apporté à ce secteur. L'augmentation attendue des ventes de logements neufs soutiendra la croissance des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine en 2007 et en 2008. Par contre, la progression continue des prix et la hausse des coûts associés à la construction feront encore monter les frais mensuels de possession, de sorte que les propriétés neuves deviendront hors de portée pour certains acheteurs. L'offre va s'étoffer et, en raison de la vive concurrence que représentent les logements existants, abondants et moins chers, il se pourrait que les mises en chantier d'habitations diminuent un peu. Dans la région de St. John's, ces dernières devraient se chiffrer à 1 375 en 2007 et à 1 350 en 2008.

Ralentissement du côté des collectifs

Il est prévu que la construction d'ensembles résidentiels ralentira au cours des deux prochaines années. Ce recul sera compensé, mais seulement en partie, par une hausse d'activité du côté des copropriétés et des ensembles de logements abordables. Cette année et l'an prochain, le marché de la copropriété, qui est en expansion à St. John's, sera stimulé par le solde migratoire – toujours positif – attribuable à l'amélioration de l'activité économique et de l'emploi, et par des tendances démographiques telles que la réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population. Toutefois, puisque l'offre a atteint un pic récemment, la demande de jumelés neufs restera faible tant que la majeure partie des logements existants en stock n'auront pas été écoulés. Par ailleurs, grâce à des produits hypothécaires novateurs, les acheteurs peuvent dans certains cas se permettre d'acheter une maison individuelle plutôt qu'un jumelé. Malgré tout, les jumelés neufs, de prix plus bas, demeureront attrayants pour certains ménages, du moins tant que le prix des maisons individuelles neuves continuera de monter. La SCHL prévoit que 275 logements collectifs seront commencés en 2007, et 300 autres, en 2008.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation reste stable

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation restera plutôt stable cette année et l'an prochain. Les locataires continueront d'accéder à la propriété, mais la tendance sera moins forte puisque les frais de possession augmentent. Le déficit migratoire persistera chez les jeunes de 18 à 24 ans et aura encore des répercussions négatives sur le taux d'inoccupation, étant donné que près de 90 % des ménages de cette tranche d'âge sont locataires. L'offre croîtra légèrement en 2007 et en 2008, en raison des investissements dans le logement locatif abordable. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs devrait s'établir à 4,7 % cette année et à 4,8 % l'an prochain. Malgré cette relative stabilité, on prévoit que les loyers mensuels seront majorés de 1,6 % en 2007 et de 3,1 % en 2008, car les propriétaires-bailleurs tenteront de récupérer les sommes importantes qu'ils ont investies dans la rénovation de leurs logements ces dernières années.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront bas

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Resumé des prévisions RMR de St. John's Automne 2007	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3,265	3,211	3,537	4,025	13.8	3,950	-1.9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	6,020	6,793	7,292	7,456	2.2	7,500	0.6
Prix moyens S.I.A.® ($)	131,499	141,167	139,542	148,000	6.1	157,500	6.4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,275	1,096	985	1,100	11.7	1,050	-4.5
Logements collectifs	559	438	290	275	-5.2	300	9.1
Jumelés	256	140	104	65	-37.5	75	15.4
Maisons en rangée	47	31	24	25	4.2	25	0.0
Appartements	256	267	162	185	14.2	200	8.1
Tous types de logement confondus	1,834	1,534	1,275	1,375	7.8	1,350	-1.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	179,165	196,437	202,698	212,800	5.0	225,500	6.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	160,000	170,000	175,812	184,600	5.0	195,600	6.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5.4	5.6	3.7	4.0	n/a	4.0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.1	4.5	5.1	4.7	-0.4	4.8	0.1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	618	634	635	645	1.6	665	3.1
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	521	539	542	550	1.5	565	2.7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	89,500	90,300	93,400	94,300	1.0	95,700	1.5
Croissance de l'emploi (%)	-0.8	0.9	3.4	1.0	n/a	1.5	n/a
Taux de chômage (%)	9.0	8.9	8.1	7.0	n/a	6.5	n/a
Migration nette	1,648	415	107	500 **		1,000	100.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64273_2007_B02